

Styrelsen för Brf Närheten 1 i Uppsala får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-10-30 – 2020-12-31. Detta är föreningens första räkenskapsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägenheter och eller lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen bildades under oktober 2019 och då med namnet bostadsrättsföreningen Rosteriet 2 i Uppsala. Namnändringen till bostadsrättsföreningen Närheten 1 i Uppsala med tillhörande stadgar är registrerade hos Bolagsverket den 12 februari 2020. Styrelsen har sitt säte i Uppsala kommun.

Föreningsfrågor

Föreningens fastighet Kungsängen 24:18, Uppsala består av ett flerbostadshus i 7–8 våningar med totalt 90 lägenheter, 3 lokaler samt ett underliggande garage med totalt 34 garageplatser. Inflyttning beräknas ske under perioden december 2021 - maj månad 2022.

Lägenhetsfördelning:

16 st 1 rok
20 st 2 rok
42 st 3 rok
12 st 4 rok

Den totala boytan är ca 6 621 m².

Fastigheten Kungsängen 24:18 kommer att förvärfvas genom köp av andelarna i Hovstallängen 4 ekonomisk förening.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via entreprenörens allriskförsäkring för skada på entreprenaden under uppförandetiden. Föreningens fastighet uppföres under åren 2020–2022.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att ingå i två gemensamhetsanläggningar (deltagande fastighet, förutom Kungsängen 24:18, är även Kungsängen 24:17 och Kungsängen 24:19).

GA:1

Anläggningen innefattar Garage, med utrymme för parkering inklusive nedfart med ramp, port och dess tillhörande installationer.

GA:2

Anläggningen innefattar Innergård med grönytor, planteringar, gångvägar, cykelställ, fasta utemöbler m.m.,

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll kommer att ske, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 30 kr per m² bostadsyta. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Bo Wolwan	Ledamot
Lennart Fällström	Ledamot
Anette Olsson	Ledamot
Luz Ramirez	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden.

Inget arvode till styrelsen har utgått, kostnaden för styrelsens arbete ingår i kontraktssumman för uppdraget och erlägges av Skanska Sverige AB.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Zürich.

Revisorer

KPMG Ordinarie

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2020-02-12.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 4 medlemmar.

Antalet anställda

Föreningen har inga anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Uppdragsavtal med Skanska Sverige AB om uppförande av 90 bostadsrättslägenheter i flerbostadshus med total bostadsarea om ca 6 621 kvadratmeter 34 parkeringsplatser i garage samt 3 lokaler med tillhörande markarbeten med mera tecknades den 10 mars 2020. Andelsöverlåtelseavtal avseende andelarna i Hovstallängen 4 ekonomisk förening tecknades den 10 mars 2020.

Första ordinarie föreningsstämma hålls först under våren 2021. Styrelsen har haft kontakt i flera föreningsangelägenheter och har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda styrelsemöten. Extrastämma hölls den 2020-01-10 där beslut om att ändra föreningens namn från brf Rosteriet 2 i Uppsala till brf Närheten 1 i Uppsala antogs. Stämman beslutade även i samband med namnändringen att antaga nya stadgar.

Kostnadskalkyl upprättades per den 14 april 2020 som är intygsgiven den 15 april 2020. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätt erhöles den 18 maj 2020.

Avtal om byggnadskreditiv med ett kreditbelopp om 367 663 000 kronor tecknades med Danske bank.



Förändring av eget kapital

Förslag till resultatposition

Något resultat för föreningsstämman att ta ställning till föreligger ej.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Not

2019-10-30
–2020-12-31

Rörelseintäkter

Summa rörelseintäkter 0

Rörelsekostnader

Summa rörelsekostnader 0

Resultat efter finansiella poster 0

Årets resultat 0



Balansräkning **Not** **2020-12-31**

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Pågående nyanläggning	2	89 500 000
Summa materiella anläggningstillgångar		89 500 000

Summa anläggningstillgångar		89 500 000
------------------------------------	--	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag	3	33 076 049
Övriga kortfristiga fordringar	4	2 157 811
Summa kortfristiga fordringar		35 233 860

Kortfristiga placeringar

Andelar i koncernföretag	5	48 333 951
Summa kortfristiga placeringar		48 333 951

Summa omsättningstillgångar		48 333 951
------------------------------------	--	-------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		173 067 811
-------------------------	--	--------------------

Balansräkning	Not	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser		0
Summa bundet eget kapital		0
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat		0
Årets resultat		0
Summa fritt eget kapital		0
Summa eget kapital		0
Långfristiga skulder		
Byggnadskreditiv	6	171 753 186
Summa långfristiga skulder		171 753 186
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		0
Övriga kortfristiga skulder	7	1 314 625
Summa kortfristiga skulder		1 314 625
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		173 067 811

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats för första gången enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll sker enligt stadgarna senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter slutfinansieringen av föreningens lån genomförts, med ett belopp motsvarande minst 30 kronor per m² bostadsarea. Reglering av den delen av avgiften som avser avsättning till föreningens reparationsfond samt likviditetstillskott regleras i slutavräkning per avräkningsdagen.

Skanska Sverige AB kommer, för föreningens räkning, att ombesörja området tekniska och ekonomiska förvaltning fram till avräkningsdagen under 2020. Som ersättning kommer föreningen till Skanska Sverige AB erlägga utgående årsavgifter (exklusive fondavsättningar), parkeringsavgifter och ränteintäkter.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan på ca 100 år från och med 2020 då avräkning med Skanska skett.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Not 2 Pågående nyanläggning

2020-12-31

Ingående anskaffningsvärden	0
Årets investeringar	89 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 500 000
Utgående redovisat värde	89 500 000

Not 3 Fordringar hos koncernföretag

2020-12-31

Ingående anskaffningsvärden	0
Köpeskilling andelar Hovstallängen 4 ekonomisk förening	33 076 049
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 076 049
Utgående redovisat värde	33 076 049

Not 4 Övriga kortfristiga fordringar

2020-12-31

Redovisningsmedel Skanska	1 314 625
Räntor byggnadskreditiv	843 186
	2 157 811

Not 5 Kortfristiga placeringar

2020-12-31

Andelar i koncernföretag	48 333 951
	48 333 951

Not 6 Byggnadskreditiv

2020-12-31

Byggnadskreditiv	171 753 186
	171 753 186

Beviljat byggnadskreditiv uppgår till 367 663 000 kr.

Byggnadskreditiv upprättat med Skanska AB som borgensman. Kreditiv beräknar man lösa i samband med att samtliga bostadsrätter har tillträtts.

Not 7 Övriga kortfristiga skulder

2020-12-31

Posten avser förskott från framtida medlemmar inbetalda till
Skanska

1 314 625

1 314 625

Uppsala



Bo Wolwan
Ordförande



Lennart Fällström
Ledamot



Anette Olsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB



Stina Pettersson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557444911343

Dokument

Årsredovisning brf Närheten 1 2020 (4)

Huvuddokument

11 sidor

Startades 2021-04-08 13:03:39 CEST (+0200) av Anette Olsson (AO)

Färdigställt 2021-04-28 08:38:46 CEST (+0200)

Signerande parter

Anette Olsson (AO)

Skanska Sverige IT

Personnummer 6410046608

Org. nr 556033-9086

anette.olsson@skanska.se



Anette Olsson

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANETTE OLSSON"

Signerade 2021-04-08 13:05:42 CEST (+0200)

Bo Wolwan (BW)

Personnummer 4404081095

epost@wolwan.se



Bo Wolwan

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo Stensson Wolwan"

Signerade 2021-04-12 11:34:26 CEST (+0200)

Lennart Fällström (LF)

Personnummer 194804017871

lennart@lfallstrom.se



Lennart Fällström

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Lennart Fällström"

Signerade 2021-04-08 13:26:58 CEST (+0200)

Stina Pettersson (SP)

Personnummer 9103081361

stina.pettersson@kpmg.se



Stina Pettersson

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STINA PETTERSSON"

Signerade 2021-04-28 08:38:46 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557444911343

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Närheten 1 i Uppsala, org. nr 769638-0364

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Närheten 1 i Uppsala för räkenskapsåret 2019-10-30—2020-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Närheten 1 i Uppsala för räkenskapsåret 2019-10-30—2020-12-31.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 28 april 2021

KPMG AB

DocuSigned by:

54E54D7B9EF44B7...
Stina Pettersson
Auktoriserad revisor